



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Број: **ROP-PZR-1016-LOC-1/2026**
Број: **04-350-24/2026**
Датум: 13.02.2026. године
П о ж а р е в а ц

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца, поступајући по захтеву поднетом од стране Идрис (Зијадин) Зорјани из Костолаца, улица Кнеза Милоша број 8А, кога заступа Даран Перић ПР Биро за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „ПЕРИЋ“ са седиштем у Пожаревцу у улици Доситејевој број 2/2, за издавање локацијских услова ради планиране изградње стамбеног објекта, на основу чланова 53а, 54 - 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), члана 2. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, број 87/2023), чланова 11. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023) и Плана Генералне регулације Костолаца („Службени гласник Града Пожаревца“, број 10/2012 и 14/2025), и з д а ј е:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу **број 136/1 Костолац Град**, у а за планирану изградњу стамбеног објекта.

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Катастарска парцела број 136/1 Костолац Град (површине 936м²), се налази у грађевинском реону градског насеља Костолац и остварује приступ јавној површини са западне стране ка улици Кнеза Милоша (к.п.бр. 106 К.О. Костолац Град), где је уједно и предвиђен приступ објекту у складу са приложеном пројектном документацијом.

Катастарска парцела број 136/1 К.О. Костолац - Град испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

У складу са чланом 7. Правилника о класификацији објеката („Службени гласник РС“ број 22/2015), утврђено је следеће:

Категорија објекта: А (незахтевни објекти);

Класификациона ознака објекта: 111 011;

Намена објекта: стамбене зграде са једним станом, максималне површине до 400м², максималне спратности до П+1+Пк.

3. ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

Планирана је изградња стамбеног објекта – породичне куће, спратности П+0 (приземље), бруто површине основе БПОпр=132,00м², развијене бруто грађевинске површине БРГПО=132,00м², укупне бруто површине БРПО=132,00м² и нето корисне површине НПО=113,34м².

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА У СКЛАДУ СА ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТАЦИЈОМ:

У складу са чланом 57. став 2. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) за предметну локацију важи следећи плански основ којим се дефинишу елементи регулације:

I. План Генералне регулације Костоца („Службени гласник Града Пожаревца“, број 10/2012 и 14/2025);

Планирана је изградња стамбеног објекта у оквиру грађевинског реона градског насеља Костоца у оквиру зоне становања малих густина, на начин и у оквиру параметара ближе детернисаних изводом из плана:

Становање малих густина зоне претежно породичних стамбених објеката

Парцела:

минимална површина парцеле

- за слободно стојеће објекте: 300 м²;
- за двојне објекте: 400 м²;
- за објекте у низу: 250 м²;

минимална ширина парцеле

- за слободно стојеће објекте: 12 м;
- за двојне објекте: 20 м;
- за објекте у низу: 6 м;

Индекс изграђености "И":

- максимални индекс изграђености "И" за ниво блока или целине : 0,9;
- максимални индекс изграђености "И" на парцели :1,2;
- максимални индекс изграђености "И" на парцелама са комерцијалним функцијама 1,5;
- однос становање : функције од 90% : 10% до 10% : 90%
- минимални проценат зелене површине на парцели 20%

Индекс заузетости "З"

- максимални индекс заузетости "З" за ниво блока или целине: 30%
- максимални индекс заузетости "З" на парцели: 40%
- максимални индекс заузетости "З" на парцелама са комерцијалним функцијама 50%

Висинска регулација:

- максимална спратност објеката: По+П+2+Пк;
- максимална висина објеката:
 - до коте слемена: 15,0м;
 - до коте венца: 12,0м;
 - спратност помоћног објекта: П;
- максимална висина помоћног објекта
 - до коте слемена: 5,0м;
 - до коте венца: 4,0м;

Хоризонтална регулација:

- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле: 0,0м до 7,0м
- за изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија;
- растојање објекта од бочних граница парцеле:
 - слободностојећи објекти: 1,5 м до 2,5 м
 - двојни објекти: 4,0 м
 - за изграђене објекте важи постојећа растојања
- растојање објекта од бочних суседних објеката
 - слободностојећи објекти: 4,0 м
 - двојни објекти : 5,0 м
 - за изграђене објекте важи постојећа растојања
- минимално растојање два објекта на парцели : 4,0 м
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле :6,0 м
- минимално растојање објекта од наспрамног објекта: 1 х, а не мање од 6,0 м

5. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ГРАДЊЕ И ЊЕГОВА РЕГУЛЦИЈА:

Увидом у достављену документацију и важећи плански основ, утврђено је да на предметној локацији је могуће је планирати изградњу стамбене зграде са једним станом – породичне куће, на начин приказан „Идејним решењем“ (0 – главна свеска; 1 – пројекат архитектуре;) број ИДР – 02-01/26 од јануара 2026.године, сачињен од стране Дарана Перића ПР Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „ПЕРИЋ“ са седиштем у Пожаревцу у улици Доситејевој број 2/2, које је саставни део локацијских услова.

Параметри дати Идејним решењем су у складу са важећим планским основом и то за:

Грађевинску парцелу:

- Површина катастарске парцеле број 136/1 К.О. Костолац - Град је 936,00м² и иста се налази у грађевинском подручју градске Општине Костолац;
- Ширина фронта грађевинске парцеле износи 12,56м;
- Колски и пешачки приступ планиран је преко јавне површине улице Кнеза Милоша – катастарске парцеле број 106 К.О. Костолац Град;

Планирана висина и нивелација објекта:

- спратност је П+0 (приземље);
- Кота тротоара око објекта - 0,50м (+74,42мнв);

- Кота пода приземља $\pm 0,00\text{м}$ (+74,92мнв);
- висина венца износи: Нв=+2,80м (+77,72мнв);
- висина слемена износи: Нс=+4,80м (+79,72мнв);
- спртана висина призмеља износи: 2,60м;

Положај објекта у односу на регулацију:

- Регулациона линија предвиђена је према улици Кнеза Милоша и поклапа са границом катастарске парцеле број 136/1 К.О. Костолац - Град и улице Кнеза Милоша – катастарске парцеле број 106 К.О. Костолац Град;
- Грађевинска линија предвиђена на растојању 54,20м од регулационе линије;

Растојања објекта од бочних граница парцеле:

- Са северноисточне стране парцеле (ка к.п.бр. 136/2 К.О. Костолац град) објекат је лоциран на растојању од 2,50м;
- Са југоисточне стране парцеле (ка к.п.бр. 147 К.О. Костолац град) објекат је лоциран на растојању од 6,00м;
- Са југозападне стране парцеле (ка к.п.бр. 137 К.О. Костолац град) објекат је лоциран на растојању од 2,08м;

Индекс заузетости износи Из=13,70%

Начин уређења зелених и слободних површина: Укупна планирана површина под зеленилом износи: 86.30% површине парцеле;

Паркирање: Планирано у оквиру парцеле;

Осим конкретних наведених услова датих приложеним идејним решењем, инвеститор је дужан да се придржава посебних услова за изградњу у складу са планским основом ако није другачије дефинисано.

У предметном објекту неопходно је планирати све садржаје и инсталације потребне за несметано функционисање објекта. Објекат мора бити грађен од квалитетног материјала у складу са стандардима, нормативима и прописима везаним за ову врсту објеката. Објекат мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.

6. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожареваца, поступајући по службеној дужности, на основу члана 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), чланова 9. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 87/2023) и члана 11. Правилника о поступку спровођење обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023), прибавило је следеће услове, који представљају саставни део локацијских услова:

- Услови за пројектовање и прикључење, број: 20700-D.11.02-48481-UPP-26 од 09.02.2026. године, издати од стране Оператер дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ Д.О.О. са седиштем у Београду у улици Масарикова број 1-3 – Огранак Електродистрибуција Пожаревац, са седиштем у Пожаревцу у улици Јована Шербановића број 17, који укључују бланко Уговор ПР-ЕНГ-01.127/02 (8/81), број 20700-D.11.02-48481-UPP-26-UGP од 09.02.2026.године, Упутством за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору за пружању услуге за прикључење ПР-ЕНГ-01.127/01;
- Технички услови, број: 03-1301/2 од 12.02.2026. године, издати од стране ЈКП „Водовод и канализација Пожаревац“ са седиштем у Пожаревцу у улици Моше Пијаде број 2;

- Технички услови број: 01-881/1 од 10.02.2026. године, издати од стране ЈКП „Комуналне службе“ са седиштем у Пожаревцу у улици Југ Богдановој број 22;
- Технички услови, број 531 од 05.02.2026. године, издатих од стране ЈКП „Паркинг сервис“ са седиштем у Пожаревцу у улици Др Воје Дулића број 28;

Инвеститор је дужан да се у свему придржава техничких услова издатих од стране ималаца јавних овлашћења.

Инвеститор, пројектант и извођач радова су дужни да се у свему придржавају услова и сагласности датих од стране јавних предузећа, органа и организација, као и закона, прописа и техничких норматива који се примењују за ову врсту радова.

7. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ:

У складу са чланом 55. став 1. тачка 4а) Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), локацијски услови садрже податак томе да ли је у вези са изградњом објекта или извођењем радова у складу са издатим локацијским условима потребно покренути поступак прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину, односно одлуке да није потребна израда те студије.

За планиране радове на пренамени помоћног објекта у стамбени, односно за планирану намену објекта није прописано покретање поступка прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину у складу са Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ број 114/2008).

8. ПЛАН УПРАВЉАЊА ОТПАДОМ:

У складу са чланом 55. став 1. тачка 5) Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), локацијски услови садрже и дуге услове у складу са посебним законом.

У складу са чланом 58а став 3. Закона о управљању отпадом („Службени гласник РС“ број 39/2009, 88/2010, 14/2016, 95/2018 и 35/2023) забрањено је неконтролисано одлагање отпада од грађења и рушења.

На основу члана 152. став 8. тачке 3в) и 3г) Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) одговорни извођач радова је дужан да управља грађевинским отпадом насталим током грађења на градилишту сагласно прописима којима се уређује управљање отпадом и користи и/или складишти грађевински отпад настао током грађења на градилишту сагласно прописима којима се уређује управљање отпадом.

На основу наведеног и у складу са чланом 6. Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Службени гласник РС“ број 93/2023 и 94/2023) за планиране радове, односно објекте А категорије, није прописано сачињавање плана управљања отпадом од грађења и рушења.

9. ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Захтев за издавање локацијских услова поднет је под бројем: ROP-PZR-1016-LOC-1/2026 (04-350-24/2026) од 19.01.2026. године, од стране Идрис (Зијадин) Зорјани из Костолца, улица Кнеза Милоша број 8А, кога заступа Даран Перих ПР Биро за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „ПЕРИЋ“ са седиштем у Пожаревцу у улици Доситејевој број 2/2, и уз поднети захтев је достављено је следеће:

- „Идејно решење“ (0 – главна свеска; 1 – пројекат архитектуре;) број ИДР – 02-01/26 од јануара 2026.године, сачињен од стране Дарана Перића ПР Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „ПЕРИЋ“ са седиштем у Пожаревцу у улици Доситејевој број 2/2. За главног и одговорног пројектанта одређен је: Драган Перић д.и.г. броја лиценце 311 F108 07;
- Информација о локацији број:04-350-581/2025 од 15.10.2025. године;
- Ситуациони план за к.п.бр. 136/1 К.О. Костолац - Град, од 17.01.2024. године, сачињен од стране Геодетске радње „ГЕОПРЕМЕР ПО“ са седиштем у Пожаревцу;
- Пуномоћје број УОП-IV:4778-2025 од 22.10.2025. године;
- Доказ о уплати накнаде за РАТ, ЛАТ и ЦЕОП;

Катастарске подлоге су достављене по службеној дужности од РГЗ - Службе за катастар непокретности Пожаревац и РГЗ - Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац, у складу са чланом 7. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС” број 87/2023) и члана 9. Правилника о поступку спровођење обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023):

- Копија катастарског плана број 952-04-030-1442/2026 од 29.01.2026. године, издата од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожаревац;
- Извод из катастарског плана водова, број 956-304-2203/2026 од 28.01.2026. године, од издат од стране РГЗ – Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Крагујевац;

10. РОК ВАЖЕЊА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

У складу са чланом 57. Став 6. и 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), локацијски услови важе 2 године од дана издавања.

11. НАПОМЕНЕ

У складу са чланом 3. став 6. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС” број 87/2023), саставни део локацијских услова, односно услова за пројектовање и прикључење, је идејно решење које је подносилац поднео уз захтев, али само у погледу битних елемената на основу којих су ти локацијски услови утврђени, док су остали приказани детаљи необавезујући у даљој разради техничке документације, која је саставни део пројекта за грађевинску дозволу.

Локацијски услови нису основ за отпочињање радова на изградњи објекта, већ је документ на основу кога се израђује потребна техничка документација, за исхођење решења о грађевинској дозволи, сходно члану 135. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025).

ПРАВНА ПОУКА: На издате локацијске услове подносилац захтева може изјавити приговор Градском већу Града Пожареваца, у року од 3 дана од дана њиховог достављања, преко овог Одељења.

Локацијске услове доставити:

- подносиоцу захтева
- архиви Градске управе Града Пожареваца

Саветник
Александра Нејковић, д.и.а.

Шеф Одсека
Иван Манојловић, д.и.а.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Војислав Пајић, д.и.а